

**Architekt**

**Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz**

**Sachverständiger**

**für die Bewertung**

**von bebauten und unbebauten Grundstücken**

**Am Badeteich 22**

**29664 Walsrode**

**Tel./Fax. 0 51 61 / 7 48 37**

**Kurzexposé**  
zum  
**Verkehrswertgutachten**  
034-12/2023

über  
**das Grundstück mit Einfamilienhaus**  
(gemäß Bauakte geschätzte Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>  
sowie Kellernutzfläche und Dachbodenfläche)  
und  
**Garage**

**Hünekestraße 18**  
(Gemarkung Vorstadt L, Flur 34, Flurstück 97/7)

**28197 Bremen**

**Verkehrswert: € 275.000,--**

für das



**Amtsgericht Bremen**  
**Geschäfts - Nr. 26 K 33/23**

Umfang des Kurzexposés 5 Seiten

Walsrode, den 12.06.2024

-1-



MITGLIED DER

ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

**Grundbuch:** Amtsgericht Bremen, Grundbuch von Vorstadt L 34 Blatt 645, Grundstück lfd. Nr. 2, Vorstadt L, Flur 34, Flurstück 97/7, Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Größe 538 m<sup>2</sup>.

**Objekttyp/Daten:** Eingeschossiges Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Hochparterre und ausgebautem Dachgeschoss nebst Spitzdachboden.  
Das Wohngebäude entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 1.01, geschätzter Gebäudestandard ca. 2 bis 3.

Nach den Ergebnissen der Objektbesichtigung ist das Einfamilienhaus wie folgt ausgebaut:

Im Kellergeschoss sind drei Kellerräume vorhanden. In einem Kellerraum befindet sich die Gasheizungstherme mit zentraler Warmwasserbereitung und in einem Kellerraum die Treppe zum Hochparterre.

Im Hochparterre befinden sich der Hauseingang mit Windfang, Treppenhausflur, Gäste-WC, Kammer, Küche und Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer führt eine Fenstertür zu einem angebauten Wintergartenraum und zu einer Loggia mit Freisitz. Der Wintergartenraum und der Windfang des Hauseingangs sind abweichend von der behördlichen Aktenlage errichtet.

Das Dachgeschoss ist mit drei Zimmern, Treppenflur und Bad ausgebaut. Vom Treppenhausflur führt eine Deckenluke mit Einschubtreppe zum Dachboden.

Die Garage entspricht gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 14.1, geschätzter Gebäudestandard ca. 4 und verfügt über einen PKW-Stellplatz.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau ist ein Abschlag in Höhe von 15% der Gebäudeherstellungskosten in die Wertermittlung eingestellt.

Die Minderung berücksichtigt den geschätzten Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts, nicht jedoch etwaige tatsächliche Instandsetzungs- bzw. Aufwandskosten.

Grundstück VL, Flur 34	
Flurstück 97/7, Größe	538 m <sup>2</sup>
Baujahr Wohngebäude und Garage ca.	1983
durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer <sup>1)</sup>	bis 80 Jahre
angesetzte Restnutzungsdauer RND <sup>2)</sup>	40 Jahre

-2-

- <sup>1)</sup> gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2  
sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2023  
<sup>2)</sup> unter Berücksichtigung des sichtbaren und geschätzten Bauzustands  
und Annahme der Ausführung erforderlicher Instandsetzungs- bzw.  
Reparaturarbeiten sowie unter der Annahme einer zukünftigen  
verkehrsüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, Typ 1.01	
Kellergeschoss	75,5 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	88,9 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	88,9 m <sup>2</sup>
BGF, gesamt, gerundet	253 m <sup>2</sup>

vermietbare Wohnfläche nach DIN 283 , geschätzt 105 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche BGF Garage, Typ 14.1 27 m<sup>2</sup>

**Lage im Ort:** Stadtteil Woltmershausen / Ortsteil Rablinghausen, Entfernung zum  
Stadtzentrum Bremen ca. 8,5 km.

**Verkehrs-  
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit  
Haltestelle ist in ca. 200 m Entfernung vom Objekt gelegen. Der  
Hauptbahnhof Bremen ist ca. 8,6 km entfernt.

**Nutzer-/  
Mietverhältnisse:** das Objekt wird zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bewohnt.

**PKW-Stellplätze:** auf dem Grundstück ist eine Garage vorhanden.

#### **Wertzusammenstellung**

<b>Bodenwert</b>	= € 138.300,--.
<b>Vorläufiger Sachwert*, gerundet</b>	= € 343.500,--.
<b>Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet</b>	= € 333.000,--.

\* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften  
und eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

\*\* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung des ermittelten  
Sachwerts, des Ertragswerts sowie der Lage, der Grundstücksgröße und der sonstigen  
wertrelevanten allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf  
€ 275.000,-- geschätzt.

**Verkehrswert zum Stichtag 11.01.2024: € 275.000,--.**

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 034-12/2023 wird Bezug genommen.

-3-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten  
034-12/2023  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz  
für das  
Amtsgericht Bremen  
G. - Nr. 26 K 33/23

**Fotoaufnahmen des Objekts Hünekestraße 18, Bremen vom 11.01.2024**



**Südwestansicht des Objekts**



**Hauseingang mit Garage und Zufahrt**

-4-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

034-12/2023

Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

für das

Amtsgericht Bremen

G. - Nr. 26 K 33/23

**Fotoaufnahmen des Objekts Hünekestraße 18, Bremen vom 11.01.2024**



**Nordost-/Nordwestwestansicht des Objekts**

-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten  
034-12/2023  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz  
für das  
Amtsgericht Bremen  
G. - Nr. 26 K 33/23